

Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by

Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes grønne, klima- og miljømessige, estetiske og kulturminnefaglige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold. Byggetiltak skal gjennomføres slik at disse kvalitetene videreføres.

Definisjoner

Følgende definisjoner ligger til grunn for planen:

a) Boenhet

En boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett, og har egen inngang. Egen inngang kan være direkte til det fri eller via felles rom for kommunikasjon, som vindfang eller trapperom. En boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

En boenhet kan være enten en hovedboenhet eller en sekundærleilighet. Alle boenheter som ikke faller innunder definisjon b) sekundærleilighet, regnes som hovedboenheter.

b) Boligtyper

Enebolig

Frittliggende bygning med én hovedboenhet. Boenheter i kjedet bolig hvor to eller flere selvstendige boliger er knyttet sammen med mellombygg som ikke inneholder rom for varig opphold, regnes som enebolig.

Tomannsbolig

Frittliggende bygning med to hovedboenheter. En tomannsbolig kan være horisontalt eller vertikalt delt.

Tremannsbolig

Frittliggende bygning med tre hovedboenheter, inkludert rekkehus.

Sekundærleilighet

En sekundærleilighet ligger i samme bygning som hovedboenheten, har maksimalt 55 m² BRA og overstiger ikke 50 % av hovedboenhetens BRA.

c) Flate tak

Tak med maksimalt fire graders takvinkel.

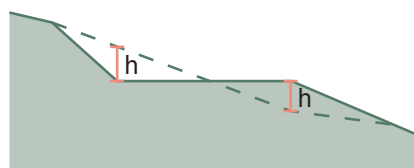
d) Terrenginngrep

Terrenginngrep er endringer av terreng, inkludert terrengendringer unntatt søknadsplikt og midlertidige terrengendringer. Endringer av terreng som har minimal innvirkning på tomtens topografi, jordsmonn og vekstforhold, som for eksempel utrulling av ferdigplen eller etablering av kjøkkenhage, anses ikke som terrenginngrep. Reetablering av terreng ved riving av eksisterende bygninger anses heller ikke som terrenginngrep.

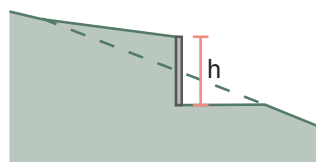
Kjellertrapper og svømmebasseng er bygningsdeler, og regnes ikke som terrenginngrep.

e) Høyde på terrenginngrep

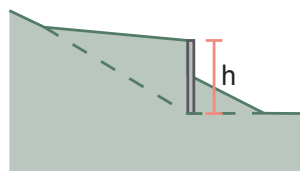
Høyde på terrenginngrep defineres som den største enkelthøyden i terrenginngrepet, som vist på figur 1 a-c.



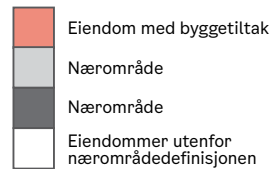
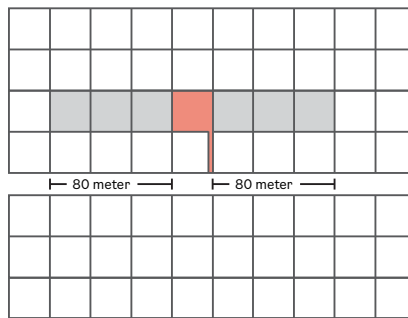
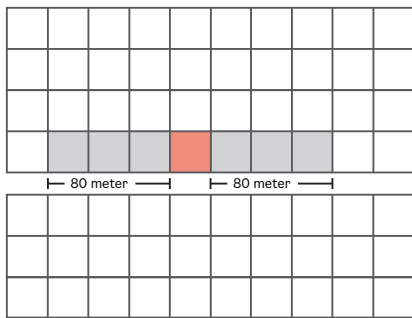
Figur 1a



Figur 1b

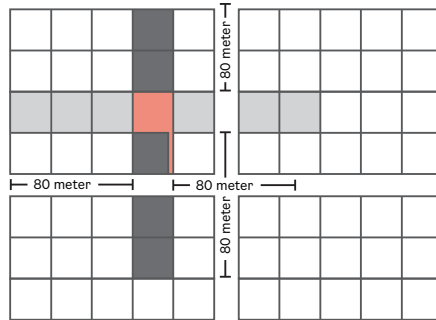
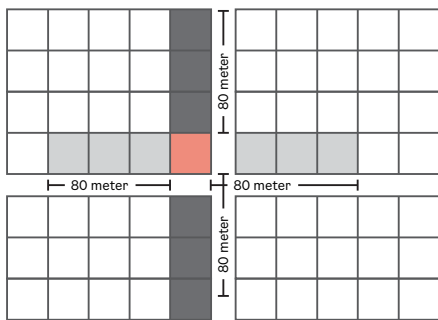


Figur 1c



Tegnforklaring figur 2 a-d

Figur 2 a-b: Nærområde



Figur 2 c-d: Nærområde

f) Nærområde

Med nærområde menes et område som omfatter eiendommene langs tilliggende vei, som følger av figur 2 a-b. For tomter ved kryss vil det dannes to selvstendige nærområder langs hver av veiene, se figur 2 c-d.

g) Grøntarealer

Grøntarealer er begroddede flater, som gressplen, busk- og plantefelt og tilsvarende. Naturlig fjell i dagen kan inngå i grønntarealer. Grønne tak /dekker over bebyggt areal, herunder konstruksjoner under bakken, medregnesregnes ikke som grønntareal.

h) Store trær

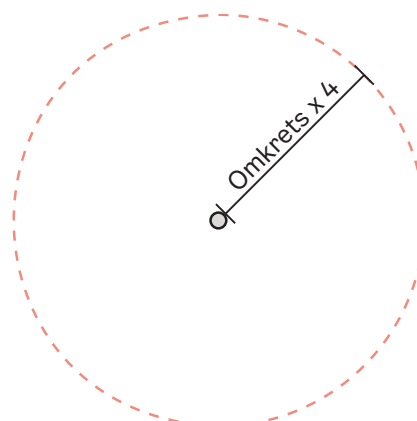
Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.

Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Flerstammede trær der summen av alle enkeltstammens omkrets målt én meter over terreng er over 90 cm.

i) Beskyttelsessone for trær

Beskyttelsessonen for trær har en radius på minimum 4 x stammens/stammens omkrets målt én meter over terreng, men minimum fem meter. Beskyttelsessonen



Figur 3: Trærs beskyttelsessone

for trær med omkrets større enn 300 cm målt én meter over terreng har en radius på 4,8 x stammens omkrets. Avstanden måles fra stammens ytterkant, som vist på figur 3.

j) Tomtens helningsgrad

Tomtens helningsgrad defineres som det gjennomsnittlige fallet på tomten. Dersom en tomt har flere fallretninger, kan man beregne helningsgraden for hver fallretning.

k) Lysgrav

Areal der terreng er fjernet foran vindu eller dør, avgrenset av bygningens yttervegg og én eller flere støttemurer.

l) Uteoppholdsareal

Balkonger, verandaer, terrasser og tilsvarende arealer som ikke er overbygget, kan regnes med i uteoppholdsarealet. Overbygde arealer, takterrasser, arealer brattere enn 1:3 etter planering og arealer avsatt til adkomst og parkering kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

m) Bygningens hovedfasader

Hovedfasader kjennetegnes ved at de er formgitt og detaljert for å eksponeres mot gate, hage eller utsikt. Ofte er dette fasadene til (opprinnelige) stuer og spisestuer. En bygning kan ha én eller flere hovedfasader.

n) Vassdrag

Hovedvassdrag:

Lysakerelva, Mærradalsbekken, Hoffselva, Frognerbekken, Akerselva, Hovinbekken, Alna, Ljanselva, Ellingsrudelva og Gjersøelva.

Sidevassdrag:

Alle andre åpne og lukkede vassdrag.

Reguleringsbestemmelser

1 Avgrensning

Reguleringsplanen gjelder for områdene som er vist på plankart merket BY – 202102096, datert 16.12.2022.

2 Reguleringsformål

Området reguleres til boligbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Bestemmelser til arealformål boligbebyggelse

3 Type boligbebyggelse, utnyttelse, høyder ol.

3.1 – Type boligbebyggelse

Av boligbebyggelse tillates ene-, tomanns- og tremannsboliger. Sekundærleiligheter kan kun etableres i eneboliger, og det tillates maksimalt én sekundærleilighet per enebolig.

3.2 – Tomtestørrelse

For eneboliger skal tomtestørrelsen være minimum 600 m² per hovedboenhet. Sekundærleilighet kan etableres i tillegg.

For to- og tremannsboliger skal tomtestørrelsen være minimum 450 m² per boenhet.

3.3 – Tillatt utnyttelse

Forutsatt at øvrige bestemmelser er oppfylt, kan det tillates maksimalt 16 % bebygd areal (BYA) per tomt.

Det tillates etablert nettstasjoner på inntil 10 m². Nettstasjonene kommer i tillegg til maksimalt tillatt BYA for eiendommen.

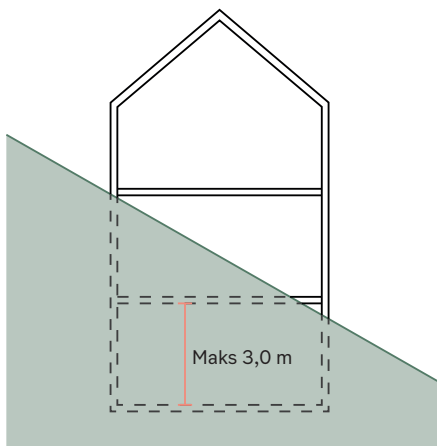
3.4 – Parkering

Parkeringsplasser for bil og sykkel skal opparbeides i henhold til parkeringsnormer for Oslo kommune vedtatt 14.12.2022. Parkeringsnormenes kvalitetskrav til sykkelparkering skal gjelde uavhengig av minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser på eiendommen. For sekundærleiligheter stilles det krav om én sykkelparkeringsplass per boenhet.

3.5 – Bebyggelse og anlegg under bakken

Bebyggelse og anlegg under bakken, med unntak av kjellertrapper og svømmebasseng, kan kun etableres

under arealer som er medregnet i BYA. Det tillates kun én etasje der overkant gulv ligger helt under ferdig planert terreng. Denne etasjen kan ha innvendig romhøyde på maksimalt 3,0 meter, som vist på figur 4.



Figur 4: Bebyggelse og anlegg under bakken

3.6 - Høyder

Følgende høyder tillates:

- Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.
- For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter.
- For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- For frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse tillates gesimshøyde inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Der en bygning består av ulike takformer, er det høydebestemmelsene for det største volumets takform som gjelder for hele bygningen. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I søknad om tillatelse til tiltak skal gesims- og mønehøyder angis i meter og med kotetall.

Avstanden mellom gesims og ferdig planert terreng skal ikke på noe punkt overstige 7,5 meter, med unntak for kjellernedganger.

4 Plassering av bebyggelse

4.1 – Tiltak i enhetlig bebyggelsesstruktur

Der minimum 2/3 av bebyggelsen i nærområdet har

lik orientering og avstand til vei og annen bebyggelse, samt tilsvarende størrelse og form på grunnflate, skal nye tiltak opprettholde denne bebyggelsesstrukturen.

4.2 – Tiltak i delvis enhetlig bebyggelsesstruktur

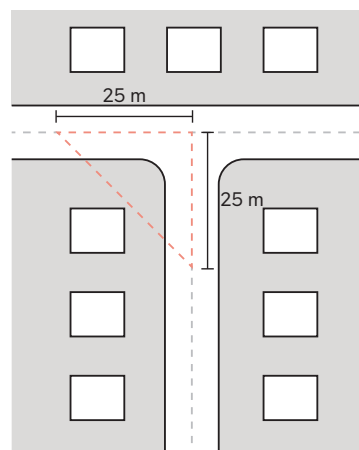
Der minimum 2/3 av bebyggelsen i nærområdet har lik orientering eller avstand til vei, skal denne orienteringen og avstanden opprettholdes.

4.3 – Ny bebyggelsesstruktur innenfor områder med enhetlig eller delvis enhetlig bebyggelsesstruktur

Ny bebyggelsesstruktur, eller fortsettelse av en påbegynt ny bebyggelsesstruktur, kan tillates dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at eksisterende bebyggelsesstruktur kan opprettholdes.

4.4 – Avstand til vei

Tiltak kan ikke plasseres nærmere regulert veikant enn fem meter. Ved kryss kan nye tiltak ikke plasseres nærmere regulert veikant enn den rette linjen mellom regulert midtlinje av veiene, 25 meter fra skjæringspunktet, som vist på figur 5. Bestemmelsen gjelder ikke for avstander til riksvei.



Figur 5: Avstand til vei

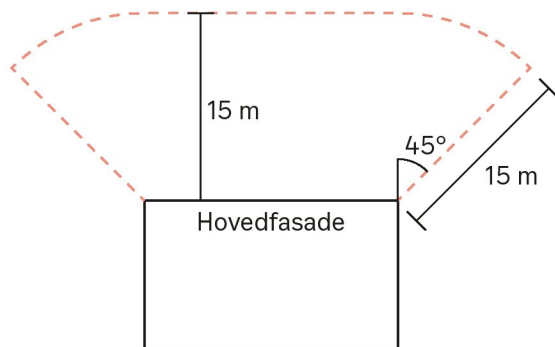
4.5 – Støyskjermer og gjerde mot vei

Støyskjerm mot vei tillates ikke, med unntak av støyskjermer mot vei med fartsgrense på 50 km/t eller høyere. Langs hele støyskjemmens strekning skal det beplantes mot veien.

Tette gjerdet mot vei kan ikke være høyere enn 1,1 meter og må plasseres minimum 0,5 meter fra regulert veikant.

4.6 Plassering av tiltak nær formelt vernet bebyggelse

Ved formelt vernet bebyggelse skal tiltak ikke plasseres nærmere den vernede bygningens hovedfasader enn 15 meter. Dette gjelder uavhengig av eiendomsgrenser. Avstanden gjelder for området som vist på figur 6. Tiltak skal også plasseres slik at hovedfasadens synlighet fra vei opprettholdes.



Figur 6: Avstand til hovedfasade på formelt vernet boligbygning.

5 Vegetasjon, terreng og overvann

5.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres etter Oslo kommunes tretrinnsstrategi for overvannshåndtering. Overvannsveileder datert xx.xx.2023 skal legges til grunn.

5.2 – Grøntarealer og vegetasjon

For tiltak der det er krav om utomhusplan, skal eiendommen oppnå et normtall på 1,0 i Oslo kommunes *Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor) for småhusområder* datert xx.xx.xxxx.

Eksisterende vegetasjon som ligger til grunn for beregning av blågrønn faktor må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsperioden skal det etableres et gjerde som sikrer vegetasjonen. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet.

Minimum 60 % av tomtens areal skal være grønntarealer.

De nærmeste 1,5 meter fra regulert veikant skal, med unntak av adkomst og gjerdet, være grønntarealer.

5.3 – Bevaring av store trær

Store trær skal bevares. Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår. Det tillates ikke tiltak eller byggegrop innenfor treets beskyttelsessone. Dette gjelder både i og utenom byggesak, og uavhengig av eiendomsgrenser.

Der det ikke er mulig å oppnå bebygd areal på 16 % BYA ved tilpasning gjennom utforming, annen boligtype eller plassering, tillates felling av trær. Det skal ikke felles flere trær enn det antall som må felles for å oppnå en BYA på 16 %.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Gjerdet skal ikke plasseres nærmere treet enn ytterkanten av treets beskyttelsessone.

5.4 - Terrenginngrep

Minimum 60 % av tomtens areal skal holdes fri for terrenginngrep, herunder byggegrop og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan utføres terrenginngrep gjelder følgende:

a. På tomter med fall mindre enn 1:6, skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt 0,5 meter. På tomter med fall brattere enn 1:6, skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer være maksimalt én meter.

b. Der terrenget terrasseres med støttemurer, skal avstanden mellom støttemurene være minimum 1,5 meter.

c. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer med høyde på mer enn 0,5 meter nærmere nabogrense enn fire meter. Det skal ikke gjøres terrenginngrep nærmere nabogrense enn én meter.

d. Lysgraver skal samlet ikke utgjøre mer enn 1/3 av den enkelte fasade. Dersom lysgraver har en dybde på mer enn 0,5 meter, må disse sikres med rist eller lignende innretninger som flukter med terrenget.

5.5 – Terrenginngrep ved etablering av kjøreadkomst

Det tillates terrenginngrep ut over høydene som er angitt i bestemmelse nr. 5.4 for å etablere kjøreadkomst. Det tillates én kjøreadkomst per eiendom. Denne kan ikke være bredere enn fire meter. Snu- og parkeringsareal regnes ikke som del av adkomst.

Unntaket i første avsnitt gjelder kun dersom adkomsten etableres der hvor det gir minst terrenginngrep, både i høyde og utstrekning, for å oppnå stigningsnivå på adkomsten på minimum 1:8 eller minimum 1:7 med avbøtende tiltak. Unntaket gjelder kun for de første ti meterne inn fra regulert veikant. Der eiendommen ikke grenser til en regulert vei, gjelder unntaket fra eiendomsgrensen.

5.6 – Fordrøyning av overvann

Større nedbørsmengder, som ikke tas opp direkte av vegetasjonen på eiendommen, må planlegges fordrøyd i samsvar med tilgjengelige utløpsmuligheter på terreng. Ved beregning av fordrøyningsvolum skal det legges til det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

5.7 – Sikring av flomveier

Eksisterende flomveier inn og ut av eiendommen skal bevares. Ved flytting av flomveier internt på eiendommen, skal det sikres at overvann ledes til en resipient uten å forårsake skade på omgivelsene.

6 Uteoppholdsareal

6.1 – Størrelse på uteoppholdsareal

Hver hovedboenhet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 150 m².

Hver sekundærleilighet må ha et uteoppholdsareal på eiendommen på minimum 50 m².

6.2 – Plassering av uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet skal ligge tilstøtende boenheten der boenheten ligger på bakkeplan.

7 Takterrasser

Terrasse som ligger på/i boligens hovedtak (øverste tak), eller som utgjør mer enn 1/3 av underliggende etasje, tillates ikke.

8 Utvendige kjellertrapper

Det tillates maksimalt én kjellertrapp per boenhet. Areal av bunnrepos skal begrenses til 1,0 x 1,5 meter. Trappen kan maksimalt ha en bredde på 1,2 meter, inkludert støttemur.

Kjellertrapper skal ikke henge sammen med lysgraver.

9 Vassdrag

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot vassdrag som vist på plankartet. I områder uten byggegrense mot vassdrag i plankartet gjelder byggegrense 20 meter fra vassdrags hovedløp og tolv meter fra vassdrags sideløp. Bestemmelsen gjelder både for åpne og lukkede vassdrag. For åpne vassdrag måles avstanden fra vannkant ved normal vannstand. For lukkede vassdrag måles avstanden fra senter av vassdraget.

Byggegrensen gjelder for all bebyggelse, anlegg og konstruksjoner. For åpne vassdrag gjelder byggegrensen i tillegg for fjerning av vegetasjon, terrenginngrep, plassering av uteoppholdsareal og plassering av gjerder.

Bestemmelsen er ikke til hinder for fjerning av vegetasjon for vedlikehold av bygg og anlegg i denne sonen, eller bekjempelse av uønskede fremmede arter og annen vegetasjonsskjøtsel som ivaretar naturverdier.

10 Strandsone mot sjø

I områder som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. Byggegrensen gjelder for all bebyggelse, anlegg, konstruksjoner, fjerning av vegetasjon, terrenginngrep, plassering av uteoppholdsareal og plassering av gjerder. Utenfor byggegrensen tillates forankring av brygger som tillates etter bestemmelse nr. 12.

Bestemmelsen er ikke til hinder for fjerning av vegetasjon for vedlikehold av bygg og anlegg i denne sonen, eller bekjempelse av uønskede fremmede arter og annen vegetasjonsskjøtsel som ivaretar naturverdier.

11 Automatisk fredete kulturminner

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven), jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres.

Der slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer.

Nødvendige undersøkelser jf. kulturminneloven §§ 9 og 10 kan gjennomføres uavhengig av andre bestemmelser i planen.

12 Fossilfri bygge- og anleggsplass

For oppføring av nye boenheter skal bygge- og anleggsplassen være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, inkludert aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

Bestemmelser til arealformål bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

13 Brygger langs strandsone mot sjø

Det tillates én brygge, inkludert flytebrygge, på inntil åtte m² per eiendom. Bryggens lengde langs strandlinje skal ikke overstige seks meter, og bryggens utstikk fra strandlinje skal ikke overstige seks meter ved normal vannstand. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmennhetens ferdsel på og langs sjøen ikke hindres.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. § 11-8 og 12.6)

14 Hensynssone 730: Båndlegging etter lov om kulturminner

Innenfor hensynssonen finnes automatisk fredete kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten en dispensasjon fra kulturminneloven.

15 Hensynssone 740: Båndlegging etter annen lov (energiloven)

Innenfor hensynssonen finnes energianlegg bygget i medhold av anleggskonsesjon etter energiloven. Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger, uten skriftlig tillatelse fra netteier. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen, og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen. Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i hensynssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

16 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

16.1

H190_1 Bekkelaget renseanlegg (S-4768)

H190_1 Sikringssone for renseanlegg i fjell. Denne gjelder fra 25 meter under terreng ned til kote -25. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade anlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

16.2

H190_2 Oset vannbehandlingsanlegg (S-4940)

Vannforsyningsnett – Innenfor sikringssonen tillates

det ikke boret brønner for vann, energi eller andre formål, med mindre disse er godkjent av Vann- og avløpsetaten. Det skal heller ikke tillates andre fysiske inngrep i grunnen utover 3 meter dybde fra eksisterende terrengnivå.

16.3

H190_3 Vanntunnel Oset-Voldsløkka (S-4736)

Vertikalnivå 2 – på grunnen:

Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

Vertikalnivå 1 – under grunnen:

Sikringssonen har en bredde på 50 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet. Vanntunnelen kan justeres innenfor sikringssonen der det er behov for tilpasning i forhold til eksisterende tekniske anlegg og infrastruktur i området.

16.4

H190_4 Ny vannforsyning (S_5058) og (S-5142)

Felt 1:

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Felt 2:

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten. Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

16.5

H190_6 Follobanen (S-4735)

H190_1 og 4 og 7:

Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter over-

dekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket. For hensynsone H-190-7 skal også Vann og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.

H190_2, 5 og 8:

Hensynssone type a. Restriksjonssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastestasjon, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak og jernbane i betongtunnel/kulvert: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. For hensynsone H-190_8 skal Vann og avløpsetaten og Statens vegvesen gi slik tillatelse.

H190_3:

Hensynssone type a. Restriksjonssone over tunnel: Maksimal belastning på betongtunnel skal ikke overstige 40 kN/m².

H190_6:

Hensynssone type a. Restriksjonssone for vei- og jernbanetunnel: Restriksjonssonen gjelder for underliggende vei- og jernbanetunnel i vertikalnivå 1. Tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanleggene, må ikke iverksettes uten tillatelse fra Jernbaneverket og Statens vegvesen. Oppføring av nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor bergvolum skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Ingen tiltak kan gjennomføres i felles restriksjonssone uten etter avtale mellom partene.

16.6

H190_7 Fornebubanen (S-4986)

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre

annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

16.7

H190_8 Østensjøbanen (S-5087)

Hensynssoner med benevnelsen H190_1 omfatter sikringssone rundt jernbanetunnel (Gardermobanen/Romeriksporten). Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Bane NOR til uttalelse.

Hensynssone H190_2 omfatter sikringssone rundt T-banetunnel, (Østensjøbanen/Hellerudtunnelen).

Sikringssonens utstrekning i horisontalplanet fremgår av plankartet, og gjelder 15 meter til hver side av felt Trase for forstadsbane T6. I vertikalplanet gjelder sikringssonen 15 meter under teoretisk tunnelbunn, og 15 meter over teoretisk tunneltak der overdekningen er 15 meter eller større. For deler av sikringssonen hvor overdekningen er mindre enn 15 meter gjelder sikringssonen opp til bakkeplan. Innenfor sonen skal alle søknadspliktige tiltak forelegges Sporveien til uttalelse.

Hensynssone H190_3 omfatter sikringssone rundt veitunnel, (Ring 3/Brynstunnelen). Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Statens vegvesen til uttalelse.

Hensynssone H 190_4 omfatter sikringssone rundt avløpstrase. Sikringssonens utstrekning i horisontalplanet fremgår av plankartet, og gjelder 25 meter til hver side av avløpstraseen. I vertikalplanet gjelder sikringssonen 25 meter under og over teoretisk bunn og topp i kulverten. Innenfor sonen skal alle søknads- eller meldepliktige tiltak forelegges Vann- og avløpsetaten til uttalelse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

17 Bestemmelsesområder for automatisk fredete kulturminner

17.1 – Automatisk fredet kulturminne #1

Kulturminne-ID 269714

Før det gis igangsettingstillatelse av byggetiltak i

Vestveien 13 B (gnr. 10 / bnr. 291) skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner med ID nr. 269714, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.

17.2 – Automatisk fredet kulturminne #2

Kulturminne-ID 287105

Før det gis igangsettingstillatelse av byggetiltak i Vestveien 7 (gnr. 10 / bnr. 296) skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner med ID nr. 287105, som er markert som bestemmelsesområde #2 i plankartet.

17.3 – Automatisk fredet kulturminne #3

Kulturminne-ID 281669

Før det gis igangsettingstillatelse av bygge- eller rivetiltak i Årrundveien 10 (gnr. 86 / bnr. 221) skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner med ID nr. 281669 som er markert som bestemmelsesområde #3 i plankartet. Ved utgravning av kulturminner innenfor beskyttelsessonen til treet (ask) i eiendomsgrense mot gnr.86 / bnr.240 skal det ikke gjøres graving som skader treetts hovedrøtter. Det skal ikke legges masser, drivstoff eller tunge materialer innenfor beskyttelsessonen. Kjøring innenfor beskyttelsessonen tillates ikke.

17.4 – Automatisk fredet kulturminne #4

Kulturminne-ID 274445

Før det gjennomføres tiltak i Madame Maren Juels vei 2 (gnr. 194 / bnr. 389) som medfører inngrep i eller tildekking av markoverflaten skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnene med ID nr. 274445, som er markert som bestemmelsesområde nr. #4 i plankartet.

17.5 – Automatisk fredet kulturminne #7

Kulturminne-ID 274446

Før det gjennomføres tiltak i Gamle Herregårdsvei 4 og 6 (gnr. 194 / bnr. 614 og 615) som medfører inngrep i eller tildekking av markoverflaten skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnene med ID nr. 274446, som er markert som bestemmelsesområde nr. #7 i plankartet.

17.6 – Automatisk fredet kulturminne #6, #9, #8 og #5

Kulturminne-ID 274438, 274440, 274441 og 274447

De berørte kulturminnene med ID nr. 274438,

274440, 274441 og 274447, som er markert med bestemmelsesområde nr. #6, #9, #8 og #5 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.

Krav til dokumentasjon

18 Relevant og nødvendig dokumentasjon

Søknad om rammetillatelse for tiltak som påvirker utearealer skal, i de tilfeller dokumentasjon er relevant og nødvendig for at kommunen skal kunne behandle den konkrete saken, inneholde:

a. Oppmåling av terreng og innmåling av trær

Før innsendelse av søknad om rammetillatelse må tomtens terreng måles opp. Store eksisterende trær skal måles inn og vises på utomhusplan og marksikringsplan. Innmålingen skal dokumentere nøyaktig plassering av stammen, stammeomkrets én meter over terreng og kronestørrelse.

b. Utomhusplan

Utomhusplan i 1:200 som viser disponering av eiendommen til bebyggelse, adkomst, parkering, renovasjonsløsning og uteoppholdsareal med vegetasjon. Det skal tegnes inn store, eksisterende trær med beskyttelsessone og kotesatt eksisterende og nytt terreng. Trærnes art skal oppgis.

c. Marksikringsplan

Marksikringsplan i 1:200 som viser trær, beskyttelsessoner og byggegrupp. Trær skal angis med art/sort, stammeomkrets og kronestørrelse.

Til igangsettingstillatelse:

Oppdatert marksikringsplan, som i tillegg viser sikringstiltak, kjøre-, rigg- og lagringssoner, plassering og utstrekning av overvannstiltak og trasé for nye og eksisterende ledninger i grunnen. Planen skal suppleres med en beskrivelse av hvordan planen skal følges opp på byggeplassen.

Ved nyplanting av trær skal planen vise plassering og plass til utvikling av rotsystem og krone. Det skal angis hvor det skal gjøres grave- og terrengarbeider og hvor eksisterende terreng (minimum 60 % av tomten) og vegetasjon skal beholdes.

d. Redegjørelse og plan for overvannshåndtering

Overvannsplan som viser fremtidig overvannshåndtering med det omsøkte tiltaket, koter, punkthøyder, vegetasjon, type overflater, avrenningsmønster, dreneringslinjer, flomveier, fordrøyningsarealer, snølagringsplass, fuktdrag og eventuelle bekker gjennom eiendommen. Redegjørelse og beregninger som viser valgte løsninger for fordrøying av overvann og ivaretagelse av flomveier.

e. Skjema for oppfyllelse av blågrønn faktor

Skjema som viser hvordan blågrønn faktor er oppfylt for tiltaket.

Rekkefølgekrav

19 Før bebyggelse tas i bruk

Overvannsløsning for tiltaket skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.